

Verslag

Vlietweg 3 Leidschendam Participatiebijeenkomst 3

6 september 2022

Versie 26/09/22

Aanwezig

Omwonenden en andere betrokkenen: circa 30

Projectteam

- Ernest van der Meijde (Wibaut Projectontwikkeling)
- Gerald van Hulten (Wibaut Projectontwikkeling)
- Mark van der Heide (Mark van der Heide Urban Design)
- Joeri van Ommeren (van Ommeren Architecten)

Gemeente Leidschendam

- Paula van der Ark (projectleider)

De Wijde Blik

- Jolijn Goertz
- Claudia Moerland

Verslag

Op dinsdag 6 september 2022 organiseerde ontwikkelaar Wibaut Projectontwikkeling een fysieke bijeenkomst om omwonenden en andere belangstellenden te informeren over de voorgenomen plannen voor de ontwikkeling van de locatie Vlietweg 3 in Leidschendam.

Opening en welkom – Jolijn Goertz (De Wijde Blik)

Jolijn Goertz van communicatiebureau De Wijde Blik begeleidt de bijeenkomst. Er wordt een verslag van deze bijeenkomst gemaakt die samen met de presentatie op de website www.vlietweg3leidschendam.nl wordt gepubliceerd. Het is mogelijk om correcties of aanvullingen op het verslag door te geven via info@vlietweg3leidschendam.nl. Jolijn geeft aan dat, zoals vooraf per mail gecommuniceerd, de resultaten van het parkeeronderzoek deze avond niet behandeld kunnen worden.

Actiegroep Vlietweg 3

Astrid Kruit, bewoner van Synthese en lid van actiegroep Vlietweg 3, krijgt op haar verzoek het woord. Astrid stelt zichzelf en de actiegroep voor en geeft aan dat ze vermoedt dat de meeste mensen vanavond aanwezig zijn uit zorg voor de bouwplannen. Ze geeft aan dat de actiegroep, voorheen uit naam van VvE Synthese, meerdere gesprekken heeft gevoerd met de ontwikkelaar en de gemeente. Hierin is aangegeven dat men het concept 1828 prima vindt en dat men ook niet tegen

De
Wijde
Blik

• Anthony Fokkerweg 1
• 1059 CM Amsterdam
• 020 523 50 90

• Louis Couperusplein 2
• 2514 HP Den Haag
• 070 762 04 06

• info@dewijdeblik.com
• www.dewijdeblik.com

Verslag

nieuwbouw op deze plek is, maar dat het plan als te groot voor deze plek wordt ervaren, met te weinig parkeergelegenheid. Astrid geeft aan dat er meerdere suggesties zijn aangedragen -over de hoogte van het gebouw, het aantal bewoners, aantal parkeerplaatsen en alternatieve locaties- en dat hiermee niks is gedaan. Daarnaast ervaart Actiegroep Vlietweg 3 de gesprekverslagen als niet-neutraal en onjuist. Actiegroep Vlietweg 3 distantieert zich van de gepubliceerde verslagen en wil dit graag vermeld hebben bij de verslagen. Astrid geeft aan op deze manier niet nader tot elkaar te komen en vraagt hoe deze impasse kan worden doorbroken. Astrid sluit af met een oproep: 'Heeft u ideeën en wilt u ons steunen, stuur dan een mail naar actiegroepvlietweg3@gmail.com.'

Terugblik participatie

Ernest van der Meijde stelt zichzelf voor als initiatiefnemer van 1828 en directeur van Wibaut Projectontwikkeling. Hij vertelt nu zo'n 15 jaar actief te zijn als projectontwikkelaar, voornamelijk in nieuwbouw en grondgebondenwoningen die goed verkocht worden. Wibaut is dankzij de commerciële projecten nu ook in de gelegenheid om projecten te doen met een lager rendement. Uit onderzoek is gebleken dat er een ontzettend tekort is aan woningbouw voor jongeren. Er is geen geschikt koop- en huuraanbod en de wachtlijsten voor sociale huur zijn oneindig lang. Zo'n 4 jaar geleden is Wibaut gestart met het ontwikkelen van het jongerenhuisvestingsconcept '1828' om met betaalbare huurappartementen bij te dragen aan een oplossing voor de enorme woningnood onder jongeren in Nederland.

Het concept 1828

Ernest legt uit dat 1828 een woonconcept is voor starters tussen de 18 en 28 jaar. Je huurt er een betaalbaar appartement mét eigen keuken en badkamer. Er zijn merendeels 1-kamerappartementen (circa 25 m²) en een aantal 2-kamerappartementen (circa 50m²). Het gebouw is zo ingericht dat jongeren makkelijk hun leeftijdsgenoten kunnen ontmoeten; er wordt voorzien in een gemeenschappelijke ruimte voor werken, sporten, koffiedrinken, gamen, een pizza delen of een film kijken. Op dit moment staan er zo'n 29.000 jongeren ingeschreven bij 1828, waarvan zo'n 2.000 interesse hebben in de locatie in Leidschendam. Er zijn op dit moment zes verschillende locaties waar geprobeerd wordt om een 1828-vestiging te realiseren. De bouw van de eerste vestiging, in Gouda, zal binnenkort gaan starten. 1828Groep houdt het gebouw in eigen beheer en wil voor lange termijn aan jongere een betaalbare woning verhuren.

1828 Leidschendam

Ernest legt uit dat Wibaut ongeveer 2,5 geleden in contact is gekomen met de eigenaar van Vlietweg 3. Ruim een jaar geleden is overeenstemming bereikt over de aankoop van de grond. Aan het aankopen van grond gaat veel onderzoek naar de plek en omgeving vooraf. Ook wil Wibaut voldoende duidelijkheid hebben of de



Verslag

gemeente het concept en de locatie geschikt vinden.

Ernest geeft aan dat hij hoopt door het betrekken van de buurt de ontwikkeling soepel te laten verlopen. Hij vindt het belangrijk te weten wat er speelt, welke zorgen en bezwaren er zijn, en ook waar de kansen liggen. Waar mogelijk verwerkt Wibaut aanpassingen in het ontwerp. Ernest geeft aan dat de ervaring is dat -door goed te luisteren naar wensen en bezwaren, afspraken na te komen en een betrouwbare partner te zijn- deze trajecten nagenoeg altijd tot een goed einde komen. Dat lukt echter niet altijd. Na het participatietraject start het formele gemeentelijke traject om te komen tot vergunningen voor de bestemming en bouw. Uiteindelijk is het aan de gemeenteraad of dit plan er wel of niet gaat komen.

Parkeeronderzoek

Ernest legt uit dat de resultaten van het parkeeronderzoek vanavond niet besproken kunnen worden, omdat er nog geen overeenstemming is bereikt met de gemeente. Wibaut wil afwijken van de parkeernorm van de gemeente, omdat jongeren in de leeftijdscategorie van 18 tot 28 jaar gemiddeld minder auto's bezitten. Ernest verwacht de resultaten te kunnen presenteren over ongeveer 2 maanden. De stukken zullen dan ook worden gedeeld.

Intentieovereenkomst

In juli tekenden Wibaut en de gemeente een intentieovereenkomst. Ernest legt uit dat dit één van de stappen is die genomen wordt in een ontwikkelingsproces. In een intentieovereenkomst wordt vastgelegd dat de gemeente bereid is om samen de ontwikkeling te onderzoeken, binnen de contouren die nu bekend zijn. Wibaut is verplicht om de kosten van de inzet van de ambtenaren te betalen. Een volgende stap betreft het sluiten van een anterieure overeenkomst, waarin o.a. afspraken over verdere kosten worden vastgelegd en een toezegging om het plan in procedure te nemen (zoals het beoordelen van bestemmingsplan en omgevingsvergunning). Op dit moment wordt het plan verder uitgewerkt en daarvoor zijn nog diverse onderzoeken en gesprekken met de omgeving nodig. Paula vult aan dat het college bevoegd is om overeenkomsten aan te gaan, maar dat de raad het eindoordeel over het bouwplan geeft.

Impasse

Jolijn stelt de vraag van Astrid aan Ernest: Hoe kunnen we de impasse doorbreken en komen we nader tot elkaar? Ernest zegt dat het belangrijk is om eerst alle informatie boven tafel te krijgen. Hiervoor lopen nu enkele onderzoeken, zoals het parkeeronderzoek. Daarna kunnen we over die informatie gaan praten en zien of we er samen uitkomen. Paula beaamt de aanpak van Ernest en vult aan dat college en uiteindelijk de gemeenteraad besluit of het plan doorgaat of niet. Ze benoemt dat het college en de gemeenteraad op de hoogte zijn van de onrust die er nu speelt en dit meenemen in het eindoordeel. Jolijn legt uit dat De Wijde Blik een eindverslag schrijft

Verslag

over het participatietraject, waarin het proces wordt omschreven en uitgelegd wordt wat de buurt van de plannen vindt, welke bezwaren en ideeën er zijn en hoe de ontwikkelaar dat wel of niet heeft kunnen verwerken in de uitwerking van het plan en waarom wel of niet. Dit verslag helpt de gemeenteraad bij de belangenafweging. Er wordt toegezegd dat de omgeving dit eindverslag vooraf te zien krijgt.

Vraag: Lieke Muller, CDA raadslid: Kunt u het 1828 concept nogmaals duidelijk uitleggen? Wat wordt er gedeeld en wat niet? Hoe zit het met de leeftijden en contractduur?

Ernest legt uit dat het om zelfstandige woningen gaat, 1-kamerappartementen van 25m² en 2-kamerappartementen van 50m². Respectievelijk voor 1 en 2 personen. Ieder appartement heeft een eigen keuken en badkamer.

Het 1-kamerappartement kost circa € 600 per maand. Jongeren van 23 jaar en ouder kunnen (afhankelijk van hun situatie) huursubsidie krijgen. Mogelijk wordt die leeftijdsgrens in de toekomst verlaagd naar 18 jaar, maar dat is nu nog niet het geval, legt Ernest uit. Het 2-kamerappartement kost € 800 - 850 huur per maand; hier kan men met 2 personen wonen. De woningen zijn niet groot, maar acceptabel voor jongeren tussen de 18 en 28 jaar. Mede omdat er op de begane grond van het gebouw een collectieve ruimte is, een soort woonkamer, waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten. Denk aan een plek om tv te kijken, te werken of studeren of misschien wel samen te sporten. Voor Leidschendam staan nu ongeveer 2.000 jongeren ingeschreven, waarvan een aantal deelnemen aan een woonpanel om mee te denken over de invulling van de gemeenschappelijke ruimtes en gedeelde voorzieningen. De grootte van de collectieve ruimte staat gelijk aan ongeveer 3 m² per appartement. Het jongerencontract is in het leven geroepen door de rijksoverheid en houdt in dat jongeren in 1828 vijf jaar kunnen huren. Zij bouwen in die periode inschrijfduur op voor een sociale huurwoning. Alleen in schrijvende gevallen is het mogelijk om een contract met maximaal 2 jaar te verlengen.

Vraag: U geeft aan dat u medewerkers in dienst heeft die op zoek gaan naar geschikte locaties in het land. Welke criteria geeft u hen mee? Het verbaast mij er geen criteria zijn meegegeven over het OV, want dat is hier helemaal niet in de buurt.

Ernest: Het zou fantastisch zijn om locaties te bezitten op knooppunten van het OV, maar die zijn bijna niet te vinden of heel duur. Om locaties te kunnen verwerven moeten we in enige mate flexibel zijn. In Leidschendam zullen bewoners op de fiets naar het OV moeten gaan.

Opmerking: Vaak wordt er eerst gekeken hoe er op een postzegel gebouwd kan worden en daarna pas naar parkeren. Omwonenden zijn hier de dupe van.

Verslag

Terugblik / Vragen – Mark van der Heide

Mark van der Heide duidt de erfgrenzen en laat het ontwerp tot dusver zien; het gebouw bestaat uit vier lagen met een setback. Op verzoek van de gemeente is er ruimte voor ‘werken’ op de begane grond; kleine kantoorruimten en flexwerkplekken, te huur voor bewoners en niet-bewoners. De gemeente is zich bewust van het woningtekort, maar wil ook voorkomen dat het werken de gemeente wordt uitgejaagd.

Op de bovenste verdieping, de setback, liggen de grotere woningen van gemiddeld 37 - 50m². Deze liggen terug ten opzichte van de gevel, zodat deze minder goed zichtbaar zijn op straatniveau en het komt de bezonning ten goede. Het parkeren wordt voor het grootste gedeelte opgelost onder het gebouw, enkele plekken worden toegevoegd aan de linkerzijde van het perceel.

Mark legt uit dat Wibaut nog in gesprek is met de gemeente om het plan verder uit te werken. Mark vertelt dat vanuit het plan Overgoo het idee is dat er achter de 1828-vestiging een parkachtige omgeving komt, waarbij de oevers verbonden zijn via een wandelbrug.

Mark toont een overzicht van de openstaande vragen/beloftes, voortgekomen uit de vorige sessie en geeft aan nog niet voor ieder punt een antwoord te hebben.

- De trafo wordt in het gebouw opgenomen;
- Referenties naar soortgelijke projecten zijn verwerkt in het verslag van 3/3/2022;
- Onderzoek naar parkeren en parkeervergunningen wordt in een volgende sessie behandeld vanwege eerder genoemde redenen;
- Vanavond is de architect langs geweest bij Synthese voor uitzichtfoto's. In een volgende sessie worden impressies getoond met daarin het uitzicht op de 1828-vestiging;
- Onbekend of de ontwikkeling invloed heeft op energieverbruik/opwekken, bij twijfel kunnen bewoners zich melden voor een planschadeprocedure;
- De gemeente heeft de reden tot afwijzing van een opbouw op Synthese onderzocht. Aangegeven wordt dat een extra verdieping zich stedenbouwkundig niet verhoudt tot de gevelwand aan de overzijde van de Nieuwstraat. Mocht dat gewenst zijn dan is Paula bereid in overleg met de afdelingen te onderzoeken of er alternatieven zijn om een opbouw mogelijk te maken, bijvoorbeeld door de inzet van een setback.

Opmerking: Het is niet afgewezen vanwege stedenbouwkundige verhoudingen, maar omdat de regenpijp aan de verkeerde kant van het gebouw zat.

Paula geeft aan deze reden niet te kennen.

Opmerking: De gemeente wil onze aanvraag alleen maar opnieuw bekijken, zodat ze ook toestemming kan geven voor een hoger gebouw aan de Vlietweg.

Verslag

Paula geeft aan dat dit niet klopt, een setback is voor zover zij weet een andere oplossing die niet eerder is bekeken. De redenen voor het afwijzen van de opbouw blijven van kracht.

Opmerking: *Er wordt met twee maten gemeten.*

Opmerking: *Wij zijn buurtbewoners van de overzijde, dr. Perquinstraat, en zijn bang voor geluidsoverlast. Onze tuinen grenzen aan het water, geluid draagt hierdoor ver. Zelfs nu horen wij een toevallige voorbijganger die aan het bellen is op speakerstand. Wanneer er nog meer bewoners aan de overzijde komen wonen verwachten wij veel overlast (gelach, geschreeuw en kabaal). Dat is niet te doen.*

Mark geeft aan dat de jongeren die hier komen wonen net als buurtbewoners overdag naar hun werk of studie gaan. Ook zij moeten vroeg op en hebben een dagritme. Overlast voor de buurt betekent ook overlast voor henzelf. Er is veel sociale controle.

Opmerking: *Ik heb huiswerk voor de gemeente. Het ontwerp van 1828 zou op een nieuwbouwlocatie afgewezen worden, daarnaast hebben maar 20 mensen baat bij de opbouw. In Overgoo is afgesproken dat de hoogte aflopend zou zijn richting de parkeerplaatsen. Het ontwerp van 1828 vormt een soort Berlijnse muur en brengt ook geluidsoverlast richting de nieuwbouw van Overgoo. Is hier goed naar gekeken?*

Vraag: *Ik heb gelezen dat er ook begeleidend wonen komt in 1828, voor hoeveel mensen geldt dat?*

Ernest: Wij willen graag bouwen voor een dwarsdoorsnede van de Nederlandse samenleving en willen graag ruimte bieden aan enkele mensen met een rugzakje, op voorwaarde dat zij zelfstandig kunnen wonen. Het gaat om maximaal 10 appartementen.

Vraag: *Komt er iemand begeleiding geven?*

Ernest: Nee, want deze jongeren wonen zelfstandig en wij zijn geen zorgverlener. Er is wel een huismeester aanwezig.

Vraag: *Zijn dat mensen die uit jeugdzorg komen? Zwaardere gevallen?*

Mark: Zover zijn we nog niet, het is een open gesprek dat we voeren met de gemeente. Vanuit de gemeente is er behoefte aan plekken voor mensen met een rugzakje. Wij willen graag een aantal mensen een opstapje bieden die het nodig hebben om zich op te trekken aan mensen van dezelfde leeftijd. We hebben nog geen doelgroep bepaald, dat moeten we nog doen. Ernest geeft aan dat hierover ruim voor het bestemmingsplan meer duidelijkheid zal zijn.

Vraag: *U spreekt over jongeren met een rugzak, is dit met of zonder CIZ-indicatie? (Deze indicatie geeft aan welke zorg nodig is)*

Ernest: Dat is nu nog niet bekend, duidelijk is dat wij geen zorgverleners zijn. Paula vult aan dat de jongeren wel een zorgvraag hebben en ondersteuning krijgen, maar wel zelfstandig moeten



Verslag

kunnen wonen. Over welke groepen het gaat moet nog worden bepaald.

Vraag: Heeft u onderzocht of u ook een haalbaar plan heeft zonder het aankopen van de groenstrook aan de kant van de rotonde? U maakt dan immers minder kosten. Ikzelf ben ook een jongere en woon hier vlakbij. Ook ik maak mij zorgen over overlast en parkeerproblemen.

Ernest geeft aan dit onderzocht te hebben, maar dat het dan niet haalbaar is. Sinds april/mei wordt de bouwsector geconfronteerd met hyperinflatie. Het is heel moeilijk om een plan sluitend te krijgen. We kiezen er daarom voor om geen nieuwe locaties aan te kopen en ons te focussen op wat we wel in handen hebben. Ernest geeft aan bereid te zijn om aan een selecte groep de financiële onderbouwing te presenteren, om inzicht te geven in kosten en winstmarges.

Vraag: Ik ben buurtbewoner en nieuwsredacteur. Er wordt over een onderzoek naar de parkeerdruk gesproken. Maar komt er ook onderzoek naar verkeersdruk (nu al een heikel thema)?

Ernest geeft aan dat verkeersdruk ook een van de thema's is die onderzocht zal moeten worden als onderdeel van de bestemmingswijziging. "We moeten op alle facetten aantonen dat het plan deugt, en dus ook op dit punt."

Vraag: Is dit de enige locatie in Leidschendam die u op het oog had?

Ernest: Heel veel ontwikkelaars proberen zo veel en zo duur mogelijke woningen te maken en te verkopen, dat klopt. Bij ons gaat het niet alleen om geld verdienen, maar ook om het huisvesten van deze specifieke doelgroep. We zoeken systematisch in de circa 60 (middel)grote steden in Nederland, o.a. via Google of er plekjes zijn die mogelijk in aanmerking komen. Vervolgens benaderen we de eigenaren of er interesse is om de locatie te verkopen. Dit heeft niet geleid naar meer concrete locaties in Leidschendam, anders had ik het geweten. We zullen de vraag stellen aan de acquireur die de locatie heeft gevonden, die is er nu niet.

[Navraag leert dat er door acquireurs van 1828 in Leidschendam vele maanden is gezocht naar geschikte locaties. Criteria hierbij zijn o.a. perceelgrootte, ligging, stedenbouwkundige mogelijkheden, bodemgesteldheid en de haalbaarheid van het tot stand komen van een koopovereenkomst met de grondeigenaar. In Leidschendam bleken veel geschikte ontwikkellocaties al verkocht aan andere projectontwikkelaars. Vlietweg 3 is de enige locatie in Leidschendam, die geschikt lijkt om de realisatie van een 1828 haalbaar te achten. De locatie is gevonden na zorgvuldig zoeken. De gemeente heeft Wibaut/1828 dus niet op de locatie Vlietweg 3 gewezen, zoals werd verondersteld op.]



Verslag

Vraag: De loodsen ernaast waren ooit van de gemeente, waarom hebben jullie die niet aan Wibaut verkocht?

Paula: U heeft het over de loodsen in Plaspoelpolder; er waren al afspraken gemaakt met ander partijen voordat 1828 in beeld kwam. Wibaut heeft zelf deze locatie gevonden en vervolgens bij ons aangeklopt.

Opmerking: Huib, de acquireur van 1828, is door de gemeente gewezen op deze locatie. Wat u dus zegt klopt niet.

Ernest: Wij hebben deze locatie zelf gevonden. Ik zal het navragen.

Vraag: Pas geleden stond in het Vlietnieuws dat een stuk grond aan de gemeente Voorschoten is verkocht zodat er woningen op gebouwd konden worden. Zijn er niet nog meer plekjes in de gemeente om zo'n 1828-vestiging te bouwen?

Paula geeft aan niet alle projecten en de achtergronden daarvan binnen de gemeente te kennen. Ze geeft aan dat Wibaut met deze locatie bij de gemeente Leidschendam is gekomen en dat de gemeente niet actief kijkt naar andere locaties.

Jolijn geeft aan dat Wibaut de grond aan de Vlietweg 3 heeft gekocht en dat er daarom een traject loopt voor de ontwikkeling op deze locatie.

Opmerking: Het heeft geen nut om hierover te blijven praten, want het blijft te groot en te massaal en dat kan niet veranderen. Er is niemand die tegen 1828 is, maar wel op deze locatie. Je kunt niet deze gesprekken blijven voeren, terwijl er maar een handje buurtbewoners zijn die tegen kunnen zijn.

Opmerking: Ik ben hier namens de Burgerkrachtcentrale. Niemand kan tegen dit project zijn, de nood voor (jongeren)woningen is extreem hoog. Maar iedereen voelt zich overvallen en ik denk dat dat ook het geval is. Er wordt een mooi project ontwikkeld en deze wordt kant en klaar neergelegd en de burger kan er ja of nee op zeggen. Maar het gaat om de leefomgeving van deze omwonenden, zij zouden dus betrokken moeten worden bij hun leefgebied. Daarnaast constateer ik dat de consequenties worden getrokken door de gemeente. Maar als de ontwikkelaar, gemeente en de buurt bij elkaar waren gaan zitten en de mening hadden opgehaald had er iets opgebouwd kunnen worden. Misschien kan de gemeente daar de les uit trekken.

[Er wordt geklapt.]

Ernest geeft aan dat hij zich voor een groot deel kan vinden in wat er wordt gezegd. Wibaut zoekt locaties op eigen kracht en die worden niet zomaar aangeboden. Zeker niet tegen een prijs waarop Wibaut ze haalbaar kan ontwikkelen. Ernest legt uit dat als Wibaut het gevoel heeft dat ze een haalbaar plan kunnen maken, het belangrijk is om te kijken of de gemeente ook positief tegen de ontwikkeling aankijkt. Daarna start de fase van het betrekken van de omgeving.



Verslag

Opmerking: Harmen en Jolijn zijn bij mij thuis geweest om foto's van mijn uitzicht te maken. Harmen gaf aan dat een plan met minder bouwlagen niet mogelijk zou zijn. U probeert over de ruggen van anderen iets door te drukken.

Opmerking: De 45 parkeerplekken die u zegt nodig te hebben, dat is niet genoeg.

Ernest geeft aan dat de resultaten van het parkeer- en verkeeronderzoek tijdens een volgende bijeenkomst worden besproken.

Opmerking: We zijn het niet eens met dit plan. We zijn hier gekomen voor de rust, dat is met deze jongeren erbij wel gedaan. Ik ben tegen dit plan en zal tot de Raad van State gaan. U had het grote groene gebouw aan de overkant moeten kopen en het daar moeten bouwen, maar die grond is te duur voor u.

Opmerking: Er zitten ook allemaal jongeren in de Schoorwijk, daar is het ook een grote bende met jongeren.

Vraag: Het gaat om de grootte, het geluid, het parkeren. De rest van de gesprekken over het ontwerp doen er niet toe. Waarom zitten we hier?

Ernest zegt dat vooraf is gedeeld dat er geen nieuwe ontwikkelingen zouden worden gepresenteerd, maar dat hij graag in gesprek wil blijven.

Een echtpaar wil vertrekken en roept haar mede buurtbewoners op hetzelfde te doen, om een statement te maken tegen de plannen en manier van participatie. Jolijn geeft dat het iedereen vrij staat om te gaan, maar dat de ontwikkelaar graag het gesprek wil voeren en u ook op de hoogte wil houden van ontwikkelingen, zoals de resultaten van onderzoeken.

Opmerking: Misschien is het goed om de buurt erop te wijzen dat het mogelijk is om planshade aan te vragen?

Opmerking: Het gaat niet om het geld.

Vraag: Wat zijn uw winstpercentages voor deze plannen?

Ernest zegt dat Wibaut feitelijk geen winst maakt, want de locatie wordt in eigen belegging gehouden. Daarom is het Bruto Aanvangsrendement (BAR) een betere indicatie. Deze is nu rond de 3% als we mazzel hebben.

Opmerking: Ik doe een vastgoedopleiding en 3% is reëel, maar hoe minder hoe beter voor de rest van de aanwezigen hier.

Ernest zegt dat hij het geen probleem vindt om inzicht te geven in de financiën.



Verslag

Opmerking: *U bent geheimzinnig over de investeerders en financiën.*

Ernest wil hierover graag transparant zijn. Een van de investeerders is Bram Bastiaansen.

Vraag: *Ik zit namens de SP in de gemeenteraad en heb daar enkele vragen gesteld, die vandaag zijn beantwoord. Het college is nu nog niet aan zet, omdat de ontwikkelaar nog met de buurt in gesprek is. Ik hoor nu alleen dat de bouwhoogte ongewijzigd blijft. Wat verwacht u van dit overleg als de situatie niet verandert?*

Ernest: We komen graag tot een haalbaar plan dat de grootste mate van draagvlak heeft. Dan is de kans groter dat het door de gemeenteraad komt en niet sneuvelt bij de Raad van State. Op dit moment zijn we de omgeving aan het informeren en halen we belangrijke aandachtspunten op. Het is lastig om op deze locatie én te kneden met het volume én deze eenheden betaalbaar te maken. Wij willen niet krampachtig vasthouden aan de bouwhoogte, zolang het maar een haalbaar plan is.

Opmerking: *Ik hoopte dat u zou zeggen dat als wanneer blijkt dat we er niet uitkomen met de buurt u dan zou stoppen met dit plan.*

Ernest zegt dat ze dan nergens een plan zouden kunnen realiseren.

Vraag: *Waar ligt de grens voor u?*

Ernest: Als het niet haalbaar is, kan ik het niet maken. Dat geldt ook als de gemeente het er niet mee eens is. We knokken voor deze huisvesting.

Mark vat samen en geeft aan dat er een aantal vragen zijn gesteld en dat Wibaut deze nu probeert te beantwoorden. “We hebben nog steeds een discussie met elkaar. Op eigen beweging en uw verzoek proberen we meer informatie boven tafel te krijgen. Alle onderzoeken moeten zijn gedaan, alvorens het college het plan in procedure brengt naar de raad.”

Jolijn legt uit dat er in het eindverslag staat wat de buurt vindt, ook als Wibaut er niet uitkomt met de buurt. De gemeenteraad kan op basis daarvan een belangenafweging maken. Voor de verslagen is De Wijde Blik verantwoordelijk en niet Wibaut.

Vraag: *Waarom is het zo moeilijk om een alternatieve locatie vinden, als dat zo is dan kan er toch nergens meer sociaal gebouwd worden?*

Ernest: Het klopt dat het lastig is. Daarom probeert de gemeente sociale woningbouw vaak af te dwingen bij nieuwbouw-ontwikkelingen. Alleen het probleem is dat die woningen worden onderverdeeld bij woningcorporaties. Als u lang op de lijst staat, krijgt u een woning. Een jongere staat nooit lang genoeg op zo'n lijst om in aanmerking te komen. Met 1828 proberen we die jongeren dus wel te helpen.

Verslag

Vraag: Een jongere van een vergelijkbaar jongereproject in Leiden gaf aan dat het daar niet is toegestaan om met meer dan 1 bewoner in te schrijven. Gaat dat ook zo zijn bij jullie?

Ernest: Ja, voor een 1-kamerappartement mag één persoon zich inschrijven en voor een 2-kamerappartement zijn dat twee personen.

Vraag: Ik denk dat bijna iedereen sympathiek tegenover dit soort woningen staat, alleen het is op deze plek te intensief. Maar u heeft het nodig omdat het anders niet financieel haalbaar is. Naast de locatie ligt een woning met een garagebedrijf. Die zal vast planschade indienen. Blijft diegene daar wonen? Of kunt u dit erbij kopen? Kan er gekeken worden naar het uitwijken naar Overgoo?

Ernest: We hebben naar het perceel van de buurman gekeken, er zijn gesprekken gevoerd. Het is een lastige locatie omdat er een waterleiding ligt in de buurt waarvan niet mag worden gebouwd.

Ernest geeft aan dat de opties die genoemd worden hem wel aan het denken zetten. Hij voelt de weerstand en wil er graag alles aan doen om dit te verminderen. Hij wil ook voor zichzelf alle opties hebben overwogen en onderzocht. Ernest pakt de handschoen op om nog eens kritisch te kijken. Hij zegt toe een volgende keer hiervan verslag te doen. Hij geeft aan ook bij andere projecten tot oplossingen te zijn gekomen door opties die door de buurt zijn geopperd.

Vraag: Boven de locatie ligt nog een groen grasveld, de voormalige volkstuinten, grond van de gemeente. Waarom kan daarmee niet iets gedaan worden?

Ernest geeft aan dat zij hierover in gesprek zal gaan met de gemeente.

Vraag: Ik hoor vrij veel weerstand. Als de gemeenteraad besluit om het plan niet door te laten gaan, wat zijn dan de alternatieven? Kan er dan een torenflat van 12 hoog komen of iets anders?

Ernest: Dan gaan we verder in gesprek met de gemeente over wat er dan mogelijk is. Ernest verwacht niet dat het een hoger plan zal worden dan nu bedacht.

Opmerking: Aan het Goopad hebben wij nu al overlast van auto's die hier parkeren, dat zal alleen maar toenemen door de komst van de brug. Wij zijn tegen de komst van dat bruggetje.

Mark zegt dat vanuit het plan voor Overgoo het doel is om de Goo aantrekkelijker te maken en daarom is de brug ingetekend. Mark noteert deze opmerking en zal hier verder over nadenken met de gemeente.

Opmerking: De eerste avond heb ik me vrij kwetsbaar opgesteld, omdat ook mijn zonen in deze leeftijdsgroep zitten. Daar heb ik de oproep gedaan om constructief met elkaar na te denken over dit plan. Ook ik maak mij zorgen over de intensiteit en de hoogte van



Verslag

dit plan, maar ik bespeur een kleine handreiking van Ernest om er iets van te maken. Ik ben nu 59 jaar en geboren en getogen op de kade. Toen ik hier opgroeide keek ik uit op een weiland, nu staat het prachtige huis van een van de aanwezigen daar. We leven in nieuwe tijden, ook het gebouw van Synthese is erbij gekomen en ook de rotonde. Ook daar zijn we doorheen gekomen. Ik gun iedereen zijn of haar woonplezier. Laten we met elkaar een goed plan neerzetten, om die enorme hoge woningnood onder jongeren te verminderen. Laten we hopen dat we er op een goede manier uitkomen. Voor een mooi leefbaar project. Zeker als er al 2100 jongen op de wachtlijst staan.

Jolijn bedankt voor de constructieve woorden en ieders bijdrage. Ze geeft aan dat het verslag op de website www.vlietweg3leidschendam.nl wordt gepubliceerd en roept iedereen op om aanvullingen en/of wijzigingen door te geven.